

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0904615

מק/4245 - העירוני 5-7 סביון, תוספת שטחים במרתף.

מרכז

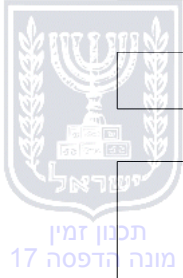
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר הכשרה בדיעבד לבניה קיימת במרתף. תוספת שטח במרתף לשתי יחידות דיור במבנה דו משפחתי. תוספת 30 מ"ר שטח עיקרי במרתף לפי סעיף 62א (א) (16) לכל יחידת דיור בנפרד. (סה"כ 60 מ"ר יחדיו). הפרגולה, התכסית והחצר אנגלית, קיימים ומאושרים בהיתר בניה מס' 62737 ו 62736. דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/4245 - העירוני 5-7 סביון, תוספת שטחים במרתף.



1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0904615

1.2 שטח התכנית 1.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	189799
קואורדינאטה Y	661436

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	עירוני	5	
סביון	עירוני	7	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/מק/4100/2	N-1039

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 534 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	642		01/01/1959
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	3672		25/06/1989
ממ/ מק/ 4100 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 2. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5561	4491	30/07/2006
ממ/ מק/ 4100 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 3. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5594	497	09/11/2006
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
ממ/ 534 / 23 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	3672	3421	25/06/1989
ממ/ מק/ 4100 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 5. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5999	5831	17/09/2009
שד/ 534 / 23 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג. הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג תחולנה על תכנית זו.	2447		22/06/1978



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ במ/ 4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 4100 ממשיכות לחול.	5190	2599	29/05/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/04/2021	אודי גלעדי	14: 39 04/04/2021	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/04/2021	אודי גלעדי	15: 07 09/04/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/04/2021	אודי גלעדי	15: 07 09/04/2021	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלון אלרואי			סביון	עירוני	7	054-4333303		alonalroy@gmail.com
	פרטי	דניאל אלרואי			סביון	עירוני	5	04-4693993		danielalroy@gmail.com

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון אלרואי			סביון	עירוני	7	054-4333303		alonalroy@gmail.com
פרטי	דניאל אלרואי			סביון	עירוני	5	04-4693993		danielalroy@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402500		info@africa-israel.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	47	03-6025479		ugiladi@gmail.com
	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	41	054-4687416		Fruend- w@inter.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח עיקרי במרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 30 מ"ר שטח עיקרי במרתף לפי סעיף 62א (א) (16) לכל יחידת דיור. (סה"כ 60 מ"ר לשתי יחידות).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2 מיוחד	1,005	100
סה"כ	1,005	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,005.1	100
סה"כ	1,005.1	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, בריכת שחייה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. גובה ה-0.00, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100.	
מרתפים	ב
1. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 2. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה. 3. תותר כניסה חיצונית למרתף.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	1	1005	482	36 (1)	78	74 (2)	250 (3)	2	9 (4)	2 (5)	4	4	6	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע להוסיף מבלי לחרוג מקונטרול קומת הקרקע.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

לא תותר בניה מחוץ לקווי הבניה המותרים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחסנה וחניה.

(2) ממ"ד ואחסנה..

(3) 250 מ"ר.

(4) 9 מ' לגג רעפים, 7 מ"ר לגג שטוח.

(5) מעל קומת מרתף.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

הריסות ופינויים

סימון להריסה של המבנים על פי תכנית והריסתם בפועל בהנחיית הועדה המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד